

VADEMECUM IMU 2012

Chi deve pagare l'IMU

L'Imposta Municipale Unica deve essere pagata:

- dai proprietari di abitazioni principali e le pertinenze della stessa (accatastate in C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate) anche se accatastate distintamente;
- dai titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni;
- dai locatari in caso di locazione finanziaria (leasing);
- dai concessionari di immobili demaniali;
- dai proprietari di fabbricati (case, negozi, capannoni industriali, ecc.) aree edificabili e terreni agricoli situati nel territorio del Comune;
- dagli assegnatari della casa coniugale.

Quando pagare

Il versamento può essere effettuato scegliendo una delle due seguenti modalità :

- **IN DUE RATE**, delle quali la prima, entro il **18 giugno**, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dalla legge. La seconda rata deve essere versata entro e non oltre il **17 dicembre**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, applicando le aliquote e detrazioni deliberate dal comune, con conguaglio sulla prima rata;
- **IN TRE RATE SOLO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE**, di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari a un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dalla legge da corrispondere entro il **18 giugno** e il **17 settembre**; la terza rata è versata, entro il **17 dicembre**, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate. In alternativa, sempre per l'abitazione principale e le relative pertinenze, la stessa imposta può essere versata in due rate di cui a prima, entro il 18 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dalla legge e la seconda, entro il 17 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno, applicando le aliquote e detrazioni deliberate dal comune, con conguaglio sulla prima rata.

Non sono dovuti i versamenti di importo inferiore o uguale a euro 12,00 di imposta annua.

Ritardati versamenti

Per i pagamenti eseguiti in ritardo si applicano le seguenti sanzioni (ravvedimento operoso):

- **entro 14 giorni** dalla scadenza: sanzione del 0,2% dell'imposta dovuta e non versata più gli interessi legali dello 0,007% giornaliero (2,5% annuo dal 1/01/2012);
- **entro 30 giorni** dalla scadenza: sanzione del 3% dell'imposta dovuta e non versata più gli interessi legali dello 0,007% giornaliero dall'1/1/2012 (2,5% annuo dal 1/01/2012) fino alla data del versamento;
- **entro un anno** dalla scadenza: sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta e non versata più gli interessi legali dello 0,007% giornaliero dall'1/1/2012 (2,5% annuo) rapportati ai giorni di ritardo;

Il pagamento si esegue sui modelli F24 versando l'importo comprensivo di imposta, sanzioni e interessi e barrando la casella "Ravvedimento".

Come e dove pagare

L'imposta può essere pagata:

- Attualmente esclusivamente con il **Modello F24**; si avverte che, usando tale modalità di pagamento, è possibile effettuare la compensazione con crediti di imposta esclusivamente relativi a tributi erariali (Irpef, IVA, ecc.) o a rapporti di natura previdenziale/assistenziale (Inps, Inail, ecc.). **Non è ammessa in alcun modo la compensazione utilizzando crediti IMU.**
- A decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito BOLLETTINO POSTALE

In sintesi:

modalità di pagamento		
Come	Dove	Spese di commissione
Modello F24	Sportelli bancari/uffici postali	nessuna
On line	È possibile utilizzare il sito: www.poste.it	Consultare le condizioni economiche sul sito

Le aliquote di base per l'anno 2012

- Aliquota di base: **0,76 per cento**
- Aliquota e detrazione abitazione principale e relative pertinenze: **0,4 per cento + detrazione pari a 200,00 Euro (*)**. E' inoltre prevista una detrazione di euro 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni (a prescindere dal reddito) purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale fino ad un massimo di euro 400,00.

(*) Ogni contribuente, che ne ha diritto, in un anno, può usufruire della detrazione pari a Euro 132,00 solo una volta e per una sola unità immobiliare.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. **Per pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

Assegnazione della casa coniugale al coniuge Nei casi di assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio l'IMU deve essere versata solo dal coniuge cui è stata assegnata l'ex casa familiare ed è sempre considerata abitazione principale. L'altro coniuge potrà beneficiare delle agevolazioni per l'abitazione principale sull'eventuale altro immobile posseduto nel quale risiede anagraficamente e dimora abitualmente.

Unità abitativa concessa in uso gratuito le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti, anche con contratto di comodato registrato, **non sono "assimilate" all'abitazione principale** e per esse l'IMU deve essere corrisposta con l'aliquota ordinaria dello **0,76%**

Unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili Con norma regolamentare il comune di Torino considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata. Pertanto si applica l'aliquota dello **0,4% + detrazione di euro 200,00**

Fabbricati di interesse storico o artistico e fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati: base imponibile ridotta del 50%:

- a. Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b. Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Calcolo della base imponibile

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5%, moltiplicata:

- **per 160** per i fabbricati di categoria catastale **A** (esclusi A/10) e **C/2, C/6 e C/7**;
- **per 140** per i fabbricati di categoria catastale **B** e **C/3, C/4 e C/5**;
- **per 80** per i fabbricati di categoria catastale **A/10 e D/5**
- **per 60** per i fabbricati di categoria **D** (esclusi D/5);
- **per 55** per i fabbricati di categoria **C/1**.

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale di comune commercio nell'anno fiscale di competenza;

Per i **terreni agricoli** la base imponibile è data dal reddito dominicale, rivalutato del 25%:

- moltiplicato per 110 per i terreni coltivati direttamente (*)
- moltiplicato per 135 per i terreni non coltivati direttamente

(*) I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, **purchè dai medesimi condotti**, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

Per i **fabbricati del gruppo catastale D** non iscritti in catasto posseduti interamente da imprese e contabilizzati distintamente, il valore è calcolato dal costo risultante dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, maggiorato con l'applicazione di appositi coefficienti.

Nel caso di **interventi edilizi** di cui all'art. 31 della L. 457/78, lett.c-d-e (**restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica**), l'IMU verrà pagata anziché sulla rendita catastale, **sul valore "commerciale" dell'area**, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

Calcolo dell'imposta

Per l'acconto l'imposta si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota di base fissata dalla legge. L'IMU si paga proporzionalmente ai mesi dell'anno solare per i quali si è posseduto l'immobile.

Si calcola per intero il mese nel quale il possesso si è prolungato per almeno 15 giorni; non si calcola il mese in cui il possesso è durato meno di 15 giorni.

Nel corso dell'anno si possono verificare situazioni particolari, a seguito della variazione della soggettività passiva (acquisto o vendita) o della destinazione d'uso dell'immobile (casa adibita ad abitazione principale).

La dichiarazione IMU

Le variazioni da comunicare con la dichiarazione IMU, utilizzando il modello ministeriale che sarà approvato, sono tutte quelle che non avvengono tramite atto notarile o non possono essere acquisite attraverso la banca dati catastale, ad esempio:

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- la variazioni riguardano un'area fabbricabile, a meno che il valore in comune commercio dell'area alienata non sia mutato rispetto a quello dichiarato in precedenza;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- l'immobile ha perso o acquisito il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'IMU;
- l'immobile ha perso o acquisito la caratteristica della ruralità;
- l'immobile è stato oggetto di procedura DOCFA;
- l'immobile è di interesse storico o artistico;
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria, nell'ambito di procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa, ecc.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi se non si verificano variazioni che comportano un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Pertanto in tutti i casi di trasferimenti di diritti reali (per es. compravendita) la dichiarazione NON deve essere presentata. Al verificarsi delle circostanze che comportano obbligo specifico di dichiarazione la stessa va presentata entro il **90 giorni** dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute le variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Per gli immobili per i quali l'obbligo della dichiarazione è sorto dal 1° gennaio 2012 è previsto che la dichiarazione debba essere presentata entro il 1° ottobre 2012.

Per saperne di più

Tutte le informazioni sull'IMU a Torino possono essere richieste anche per telefono al numero **011/4424857**.

I nostri operatori sono a completa disposizione nei seguenti giorni e orari:

- ~ lunedì-venerdì 8:00-18:00
- ~ sabato 8:30- 12:30

Inoltre per qualsiasi informazione o verifica:

SERVIZIO IMU/ICI di corso Racconigi, 49 - Torino

dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle 12,30 (si consiglia di prendere appuntamento)

Telefoni n. 011/4424857

Per il calcolo e la compilazione della dichiarazione IMU sono a disposizione i CAF, ed i professionisti abilitati

Per un'assistenza personalizzata è possibile inviare una richiesta via e-mail all'indirizzo assistenzaimu@comune.torino.it

In sintesi:

Modalità di Accesso , recapiti e orari di servizio
Modalità di accesso Indirizzo di riferimento Numero di telefono Orari

Sportello IMU	1° piano
Ufficio Rate IMU	3° piano
Ufficio Riscossione coattiva IMU	3° piano
Direzione Servizi Tributarî Catasto e Suolo Pubblico - Servizio IMU/ICI - C.so Racconigi 49, 10139 - Torino	
Dal lunedì al venerdì:	8.30 –12.30
<i>Call center</i> 011.4424857 Dal lunedì al venerdì:	8 -18
Sabato:	8 - 12,30
Telefono	
Ufficio Vedi recapiti specifici per ogni servizio sul Sito internet	
Dal lunedì al venerdì:	8.30 -16
Fax 011.4424614	24 ore su 24
E-mail assistenzaimu@comune.torino.it	24 ore su 24
Sito internet http://www.comune.torino.it/imu	24 ore su 24